STADT LINDAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
UND INTEGRIERTEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BETRIEBSERWEITERUNG DER LINDAUER BODENSEE-FRUCHTSÄFTE GMBH

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 26.06.2019

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Bedarf 4

2 Lage und Beschreibung des Plangebietes 6

2.1 Lage, Größe, Bestand 6

2.2 Siedlungsstruktur 7

2.3 Angaben zum Naturraum und zur Landschaft 7

2.4 Verkehrserschließung 8

2.5 Eigentumsverhältnisse 8

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 8

3.1 Raumplanung 8

3.2 Schutzgebiete und Fachplanungen 10

3.3 Ziele nach Flächennutzungsplan Lindau 10

3.4 Ziele nach Landschaftsplan Lindau 10

3.5 Bestehende Bebauungspläne 10

4 Ziele der Planung 11

5 Planungskonzept 11

6 Grünordnungskonzept mit Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §§ 14, 15 BNatSchG u. § 1a Abs. 3 BauGB .. 12

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung Natur und Landschaft 12

6.2 Grünordnungskonzept 12

6.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs unter Berücksichtigung von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen 13

6.3.1 Bewertung von Natur und Landschaft 13

6.3.2 Ermittlung der Eingriffsschwere, Eingriffsfläche 14

6.3.3 Weiterentwicklung der Planung: Minderungsmaßnahmen 14

6.3.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 15

6.3.5 Ausgleichsflächen 15

6.3.6 Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleich-Bilanz 16

7 Ver- und Entsorgung 17

7.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung 17

7.2 Stromversorgung 17

7.3 Abfallentsorgung 17

8 Immissionsschutz 17

9 Umweltbericht 21

10 Kultur- und Sachgüter 21

11 Planung – Flächenbilanz 21

Anlagen 22

Anlagen

Plan 1: Grünordnungsplan Bestand

Plan 2: Grünordnungsplan Bewertung

Plan 3: Grünordnungsplan Eingriffsbeurteilung

Plan 4: Grünordnungsplan Maßnahmenkonzept

1 Anlass, Bedarf

Die 1958 in Ahausen (Gemeinde Bermatingen) gegründete Bernhard Widemann Bodensee-Kelterei GmbH hat sich in den letzten Jahrzehnten aus kleinsten Anfängen einer Lohnmosterei zum derzeit größten Obstverwertungsunternehmen in Süddeutschland entwickelt. Das Unternehmen ist mit 2 Produktionsstandorten am Bodensee (Bermatingen und Lindau) ein sehr wichtiger Verarbeitungsbetrieb für die Obstbauregion Bodensee.

Das Unternehmen befindet sich zu 100% in Familienbesitz und beschäftigt ca. 80 ständige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich etwa hälftig auf die Betriebsstätten in Bermatingen und Lindau verteilen. Hinzu kommen zahlreiche Saisonkräfte und jeweils aktuell 2 Auszubildende pro Betrieb, die zu Fachkräften für Fruchtsafttechnik ausgebildet werden.

Im Jahr 1999 wurde in Lindau der Produktionsstandort der Fa. Lindavia AG gekauft. In den vergangenen 10 Jahren seit der Übernahme wurde eine neue Marke geschaffen und in den Markt eingeführt (LINDAUER FRUCHTGARTEN). Zusätzlich wurden die bestehenden Betriebsgebäude saniert und Richtung schonende Verarbeitung und Hygiene sowie Modernität erneuert. In den letzten Jahren der Modernisierung des Betriebes wurde in neue Abfüllmaschinen, Obstpressen und neue Direktsaft-Edelstahl-Tanklager investiert. Insgesamt konnten 40 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Betrieb in Schönau ist derzeit einer der modernsten Obstkelterei- und Fruchtsaftherstellungs-, sowie Abfüllbetriebe in Deutschland. Derzeit werden umweltfreundliche Mehrweg-Glasflaschen in verschiedenen Größen und Gebinden abgefüllt. Zahlreiche Biosäfte, Direktsäfte, Fruchtsäfte und -nektare aus Konzentrat, sowie Fruchtschorlen und Apfelweine werden selbst gekeltert, gelagert und abgefüllt. Der Vertrieb erfolgt über Getränkefachgroßhändler, Brauereien und Getränkemärkte in Bayern, Baden-Württemberg und in Nord-West Deutschland. Weitere Kunden finden sich auch in Berlin und in Thüringen.

Die Obstverarbeitung spielt im Betrieb eine bedeutende Rolle. Alle heimischen Früchte wie Äpfel, Birnen, Kirschen, Johannisbeeren und Zwetschgen (jeweils auch aus Bio-Anbau) werden in Schönau gepresst und als Direktsaft oder als Konzentrat verarbeitet und eingelagert. Beispielsweise konnten mit der Ernte 2007 allein über 10.000 Tonnen Äpfel und Birnen aus der Region östlicher Bodensee direkt von den Erzeugern erfasst und verarbeitet werden.

Zukünftig soll die Produktion verstärkt in Richtung Direktsaft ausgerichtet werden. Direktsaft bedeutet Pressung des Obstes, Pasteurisierung und Einlagerung des frisch gepressten Saftes in Edelstahltanks, ohne den Umweg der Konzentratherstellung zu gehen. Die Tanks stehen in gekühlten Lagerhallen, so dass der Saft oxidationsarm von der Ernte bis zum Abfüllungszeitpunkt gelagert werden kann. Säfte und Konzentrate werden an die abfüllende Industrie im In- und Ausland als „Halbware“ verkauft. Die Verladung zum Kunden erfolgt über Tankzüge.

In den letzten Jahren hat sich – auch im Zuge der Osterweiterung der EU (Polen) sowie außerhalb der EU in China – die Konkurrenzsituation im Bereich der Herstellung bzw. Vermarktung von Apfelsaftkonzentraten deutlich verschärft. Konzentrathersteller aus anderen Anbaugebieten bieten Apfelsaftkonzentrat zu meist deutlich niedrigeren Preisen an. Bei der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH wird diesem Umstand Rechnung getragen, in dem verstärkt Premium-Produkte hergestellt werden und ein Schwerpunkt auf die Produktion von Direktsaft gesetzt wird. Hierfür sind jedoch deutlich größere Lagerkapazitäten erforderlich als bei der Lagerung von Konzentraten. Das bisher in Schönau vorhandene Tanklagervolumen ist großteils für die Konzentratlagerung vorgesehen. Ein Teil der Tanks wurde in den letzten Jahren erneuert und für Direktsaftlagerung eingesetzt. Aufgrund der beschränkten Direktsaft-Lagermöglichkeiten muss, um die Obstannahme nicht stoppen zu müssen, mitten in der Obstverarbeitungsperiode auf Apfelsaftkonzentratherstellung umgeschaltet werden. Dies macht betriebswirtschaftlich keinen Sinn, da die Herstellkosten (hauptsächlich geprägt durch hohen Obst- und Energiepreis) über den erzielbaren Marktpreisen (Verkaufspreis) liegen.

Deswegen muss die Tanklagerkapazität für Direktsaft erhöht werden. Nur so kann aus dem Premium Produkt „Obst vom Bodensee“ auch ein Premium-Produkt „Direktsaft vom Bodensee“ hergestellt werden. Dies dient letztlich auch dazu die Obstmengen weiterhin dauerhaft verarbeiten zu können und auch weiterhin entsprechend gute und hohe Obstpreise für die Erzeuger (Obstbauern) darstellen zu können.

Auch die veränderten Konsumgewohnheiten der Verbraucher müssen in den betrieblichen Entwicklungsplänen berücksichtigt werden. Der Trend zu leichten PET-Flaschen bzw. zu hochwertigen Einwegverpackungen ist mit hohen Zuwachsraten belegt. Die Mehrweg-Glasflasche wird zwar weiterhin am Markt bestehen, ist jedoch bundesweit rückläufig. Es wird in Zukunft einen gesplitteten Markt in Mehrweg-Konsumenten und Einweg-Konsumenten geben. Durch die stetige Weiterentwicklung wird der Betrieb eine Zukunftskonzeption für die Einweg-Abfüllung vorsehen müssen. Hierzu ist wiederum ein vergrößertes Fertigwarenlager nötig. Die derzeit vorhandenen Läger sind schon zu klein und zudem über mehrere Etagen verteilt.

Weitere Produktneuheiten, wie aktuell das Bio-Sortiment, können derzeit nur unter schwierigen und unzureichenden Bedingungen gelagert und für den Versand kommissioniert werden. Auch bei der Marke LINDAUER FRUCHTGARTEN sind weiterhin Zuwachsraten zu verzeichnen. Eine neue ebenerdige Lagerhalle ist deswegen dringend erforderlich. Das Lager soll in der Nähe der Abfüllanlagen sein und sollte deswegen nordöstlich am Betriebsgelände anschließen. Die Lagerhallenkonstruktion soll freitragend sein, um auch für die Zukunft ein automatisiertes Hochregallager-System zu ermöglichen.

Im Einzelnen sind folgende Vorhaben geplant:

- Eine isolierte Tanklagerkühlhalle soll im östlichen Bereich errichtet werden. Ebenerdige Zugänge zu den Lagergängen sollen den Mitarbeitern die bisher mühselige „Treppensteigerei“ über verschiedene Etagen ersparen. Die Höhe des Gebäudes mit rund 16,0 m ist durch die technisch bedingte und wirtschaftlich optimierte Bauhöhe der Tanks vorgegeben (Höhe der Einzeltanks ca. 15,0 Meter). Nur mit optimalen Losgrößen kann dauerhaft und konkurrenzfähig im europäischen Umfeld operiert werden. Das geplante Lagervolumen für Direktsaft soll im Endausbau ca. 28 Mio. Liter betragen. Das ursprünglich aus wirtschaftlichem Interesse erforderliche Volumen betrug 40 Mio. Liter, aufgrund der Reduktion der Hallengrundfläche und -höhe reduzierte sich somit auch das Lagervolumen.
- Das Patettenlager soll in der Nähe der Abfüllanlagen sein und soll deswegen südlich am Betriebsgelände anschließen. Die Lagerhallenkonstruktion soll freitragend sein, um auch für die Zukunft ein automatisiertes Hochregallager-System zu ermöglichen.

Der LKW-Fahrverkehr wird sich nach Endausbau im Tagesbereich um ca. 8-12 Tankzüge/Tag erhöhen. Die Betriebszeiten werden zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr liegen. Dadurch bedingt, dass der Tankzug mit Direktsaft zwischen 6:00 Uhr und 7:00 Uhr beim Kunden z.B. in Nord-Deutschland stehen muss, muss unter Beachtung der Lenk- und Pausenzeiten die Verladung in Schönau spätestens nachmittags erfolgen. Der LKW fährt dann über Nacht zum Kunden (just-in-time). Die Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr wird somit eingehalten.

Die vorliegende, in mehrfacher Hinsicht weit reichende Planung sichert den Standort und die Zukunftsfähigkeit eines für die Stadt Lindau und die Obstbauregion Bodensee bedeutsamen Betriebes nachhaltig. Ohne diese Erweiterung ist der Standort mittelfristig in Frage zu stellen. Es ist erklärtes Ziel der Stadt Lindau, den Betriebsstandort in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Die zukünftigen Erweiterungen sind grundsätzlich nur östlich und südöstlich des jetzigen Betriebsstandortes im OT Schönau möglich. Das Betriebsgrundstück der Firma Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Schönau, Stadt Lindau, wobei davon auszugehen ist, dass es im bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB gelegen ist. Auf der Grundlage von § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB wurden in der Vergangenheit Baugenehmigungen für betriebliche Erweiterungen erteilt. Der hierbei vom Gesetzgeber eröffnete Rahmen einer „im Verhältnis zum vorhandenen Bestand angemessenen Erweiterung“ ist allerdings nahezu erschöpft. Zudem bietet die derzeitige bauplanungsrechtliche Situation für den Betrieb keine Standortsicherheit für zukünftige Investitionen und Erweiterungen. Die Stadt Lindau beabsichtigt deshalb mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum einen den vorhandenen Betriebsbestand zu sichern und zum anderen Baurecht für zukünftige Entwicklungen zu erhalten.

Aus diesem Grunde stellt die Stadt Lindau einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan auf. Nach § 1a Abs. 3 BauGB wird im Bauleitplanverfahren hinsichtlich der Betriebserweiterung die Eingriffsregelung entsprechend §§ 14, 15 BNatSchG angewendet.

2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage, Größe, Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich des Kellereiweges und schließt südöstlich an das derzeitige Betriebsgelände an.

Das Betriebsgelände der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH wird im Norden und Westen von dem Kellereiweg und im Osten von einer Ortsverbindungsstraße (Sorgersweg) und von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Süden schließt eine landwirtschaftliche Fläche an.

Der Umgriff des Bebauungsplanes hat eine Flächengröße von 1,94 ha und entspricht der Größe der zu erwartenden Erweiterungen des Betriebsgeländes einschließlich der erforderlichen Bewegungs- und Fahrflächen, Pkw-Parkplatz und der erforderlichen Eingrünung. Der derzeitige Betriebsbestand beinhaltet eine gewerbliche Fläche von ca. 2,08 ha, die betriebliche Erweiterung beinhaltet eine gewerbliche Fläche von ca. 0,7 ha.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 2206 (TF), 2223 (TF), 2289 (TF), 2229, 2296, 1011/4 (TF) und 2343/2 (TF).

Das zur Überplanung vorgesehene Gelände ist derzeit unbebaut und wird zu Teilen landwirtschaftlich genutzt. Im Norden, Süden und Osten des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen schließt nach dem bestehenden Betriebsteil der Firma Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH das Dorfgebiet von Schönau an.

Erkenntnisse über mögliche Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen weder für das Plangebiet noch für das Umfeld des Plangebietes vor.

Die Flächen sind teilweise im Eigentum der Fa. Bodensee-Fruchtsäfte GmbH und teilweise in Besitz der Stadt Lindau.

2.2 Siedlungsstruktur

Die prägende Siedlungsstruktur des Ortsteiles Schönau erstreckt sich als historisch gewachsenes Straßendorf grundsätzlich beidseits entlang der Schönauer Straße (St 2375).
Die Siedlungsstruktur beidseits der Schönauer Straße weist durchaus noch zu Teilen dorfgebietstypische Merkmale auf (geht jedoch zu einer gemischten Nutzung über, wenngleich den Schwerpunkt der Nutzung heute Wohnen darstellt), das punktuell durch Dienstleistung, zwei Gastronomiebetriebe, das Hotel „Garni“ und vereinzelte landwirtschaftliche Hofstellen ergänzt wird.
Diese prägende Siedlungsstruktur und das wahrnehmbare Orts- und Dorferleben wird weder durch den Betriebsbestand der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH noch durch die vorgesehene vorhabenbezogene Erweiterung beeinträchtigt. Zum einen ist die Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH im Bereich der Ortsdurchfahrt der Schönauer Straße visuell kaum erkennbar und zum anderen ist der Betrieb außerhalb der Erntezeit auch nicht strukturell und funktional spürbar oder erlebbar.

Diese prägende Siedlungsstruktur wird im Nordwesten durch eine Siedlungserweiterung um den Kellereiweg (Ortsverbindungsstraße nach Bodolz), dem östlichen Kellereiweg sowie der Bebauung am Entenberg ergänzt. Diese Siedlungsergänzungen stellen im Nordwesten und am Entenberg ausschließlich wohnbauliche Nutzungen der letzten Jahrzehnte ohne dorfgebietstypische Erscheinungsformen dar. Lediglich im Nordosten des Kellereiweges sind noch dorfgebietstypische landwirtschaftliche Hofformen vorhanden, die jedoch auch nicht erlebbar sind.
Die Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH (früher Fa. Lindavia Fruchtsaftgenossenschaft Lindau), die wie bereits erwähnt, kein neuer, sondern ein alteingesessener – seit über 70 Jahren vorhandener – Betrieb in Schönau ist, befindet sich am Rande der östlichen Siedlungserweiterung. Bereits der vorhandene Betriebsbestand befindet sich siedlungsstrukturell nicht im Ort, sondern am östlichen Ortsrand eines sich verändernden Ortsteiles und ist bereits im Bestand zu ca. 2/3 vom Außenbereich (intensive landwirtschaftliche Flächen) umgeben. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich östlich des Betriebsbestandes im klassischen Außenbereich, weshalb die Stadt Lindau berechtigt nur über die Bauleitplanung erst Baurecht schaffen kann.

Das direkte Umfeld nordwestlich und westlich des Betriebsbestandes der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau von 2011 (geändert 2013), nicht mehr als Dorfgebiet – wie es noch im früheren FNP von 1985 dargestellt war – sondern als gemischte Baufläche dargestellt. Dies entspricht eher der faktischen Nutzungsstruktur des Gebietes, da hier die Nutzungen die in einem „klassischen Dorfgebiet“ vorherrschen (insb. land- und forstwirtschaftliche Betriebe) nur noch vereinzelt vorhanden sind. Die bestehenden Strukturen im unmittelbaren Umfeld der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH setzt sich im Wesentlichen aus den wenigen noch vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen, die nördlich (Innenbereich) und nordöstlich (Außenbereich) der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH angesiedelt sind. Im restlichen unmittelbaren Umfeld der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH herrscht überwiegend Wohnnutzung vor.
Somit kann im Umfeld der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH durchaus von einer sog. Gemengelage ausgegangen werden.

2.3 Angaben zum Naturraum und zur Landschaft

Siehe hierzu im Umweltbericht Kapitel 3.1.

2.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über beide Äste des Kellereiweges, an dem auch das derzeitige Betriebsgelände angeschlossen ist und entspricht somit der derzeitigen Situation.

Über den Kellereiweg ist das Plangebiet an die Staatsstraße ST 2375 und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz des OT Schönau, Stadt Lindau angebunden.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist, soweit es sich um bestehendes Betriebsgelände handelt, im Besitz der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH. Die Erweiterungsflächen im Süden sind im Eigentum der Stadt Lindau.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Raumplanung

Ziele des Regionalplanes 16 (Allgäu):

B II ***Wirtschaft****:*

1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Begründung der Ziele

Aus arbeitsmarktpolitischen und strukturellen Gründen ist die Weiterentwicklung des produzierenden Gewerbes, insbesondere des gewerblich-industriellen Bereichs, auch im Süden der Region erforderlich. In allen Teilen der Region gilt es, die Wirtschaftsstruktur durch zukunftsträchtige Branchen, vor allem auch im Dienstleistungs- und Hightechbereich zu ergänzen.

Ein breites und stark differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen ist wesentliche Grundlage für die Schaffung gleichwertiger Arbeits- und Lebensbedingungen. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Ausbildungsplätzen ist eine besondere Herausforderung für die Wirtschaft der Region und wirkt unter anderem einem ansonsten vorprogrammierten zukünftigen Fachkräftemangel entgegen.

Die Wirtschaft der Region ist insbesondere geprägt durch einen entwicklungsstarken Mittelstand. Dieser ist aufgrund seiner Verankerung in der Region und der damit verbundenen standorttreue ein unverzichtbarer Stabilitätsfaktor auf dem regionalen Arbeitsmarkt.

Es gilt, den mittelständischen Unternehmen einen attraktiven Standort zur Verfügung zu stellen und, soweit möglich, beispielsweise durch Information und Beratung ihre Wettbewerbsfähigkeit zu stärken.

B V *Siedlungsstruktur*

1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen

(G) Es ist anzustreben, interkommunale Gewerbegebiete insbesondere dann auszuweisen, wenn dadurch anderweitig neu auszuweisende Siedlungsgebiete entfallen können und sich der Flächenverbrauch dadurch vermindert.

1.5 (G) Innerörtliche Grünflächen wie Parkanlagen, Flussbegleitgrün und sonstige bedeutsame Grünstrukturen sind insbesondere in den zentralen Orten sowie in den Kur- und Erholungsorten möglichst zu erhalten.

1.6 (Z) Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten sollen insbesondere in den zentralen Orten Kempten (Allgäu), Kaufbeuren und Lindau (Bodensee) als Trenngrün gesichert werden.

1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.2 Schutzgebiete und Fachplanungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich ein in der Landesbiotopkartierung Bayern erfasstes Biotop (8424-0143-03 und 04: Streuobstbestände um Hochbuch und Heimesreutin zwei Teilflächen).

Weitere Schutzgebiete und -objekte bestehen nicht.

Boden- oder Baudenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) sind im Planbereich nicht vorhanden.

3.3 Ziele nach Flächennutzungsplan Lindau

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau von 2011 (geändert 2013) sind das bestehende Betriebsgelände und die geplante Erweiterungsfläche als gewerbliche Baufläche mit Eingrünung im Norden, Osten und Süden dargestellt. Die an die bestehende und geplante gewerbliche Baufläche nach Südwesten, Süden, Osten und Norden angrenzenden Freiflächen sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche zwei Biotopflächen (Streuobstbestände) dar.

3.4 Ziele nach Landschaftsplan Lindau

Der Landschaftsplan der Stadt Lindau (Fassung vom 12.10.2009 mit geringfügigen Ergänzungen vom 20.12.2010 und 29.11.2011) enthält südlich der Erweiterungsfläche weitere Darstellungen, die nicht in den FNP übernommen sind (Plan 11: Entwicklungskonzept):

- Drumlin Entenberg: Begrenzung Siedlungsentwicklung – Freihaltung Landschaft
- Drumlin Entenberg: Erhalt und Entwicklung Magerflächen, Feldgehölze und Hochstamm-Streuobstwiesen

Der Wanderweg im Süden zum Drumlin Entenberg ist aus dem derzeit rechtskräftigen FNP übernommen.

Im Themenplan 4 „Lokalklima und Lufthygiene“ ist der Nordhang des Drumlins Entenberg zudem als „siedlungsrelevante Kaltluftabflussbahn“ dargestellt.

3.5 Bestehende Bebauungspläne

Im Jahre 1989/90 entwickelte die Stadt Lindau den Bebauungsplan Nr. 89. Er umfasste im Wesentlichen den Bereich nördlich und südlich des Kellereiweges. Die Grenzen des Geltungsbereiches waren im Westen und Norden die Schönauer Straße. Im Osten verlief die Geltungsgrenze ca. 30 m östlich des Sorgersweges. Im Süden entsprach der Umgriff der im damals wirksamen Flächennutzungsplan 1984 dargestellten Gewerbegebietsgrenze.
Der Bebauungsplan liegt als Vorentwurf vor, wurde aber nicht weitergeführt und ist nicht rechtskräftig.

4 Ziele der Planung

Mit Realisierung der Betriebserweiterung der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH wird dem landesplanerischen Ziel der Verbesserung der Erwerbsstruktur des Raumes Rechnung getragen.

- Sicherung, Erhalt und Ausbau der Arbeitsplätze
- Stärkung der regionalen Wirtschaftskreisläufe und Produkte der Region
- Stärkung und Sicherung der Landwirtschaft

Neben einer langfristigen Sicherung des Betriebes ist es das Ziel der Planung, den baulichen Eingriff der Betriebserweiterung in die Hanglage so zu gestalten, dass Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5 Planungskonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bauflächen als Gewerbegebiet gem. BauNVO und BauGB ausgewiesen.

Die Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH ist ein Unternehmen, welches der Fruchtsafterzeugung und damit der Nahrungsmittelindustrie zugeordnet ist. Neben der Sicherung des Betriebsbestandes ist es Ziel der Bauleitplanung, ausreichend Spielräume für eine weitere zukünftige Entwicklung einzuräumen. Diese können am Besten in einem Gewerbegebiet genutzt werden.

Selbstverständlich ist die Genehmigungsfähigkeit des jeweiligen Vorhabens im Einzelfall dann an den konkreten zu erwartenden Emissionen zu bewerten unter Beachtung der jeweiligen Anforderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz benachbarter Nutzungen. Die Erfahrung zeigt, dass es in der Vergangenheit hier keine Beschwerden insbesondere wegen der Lärmentwicklung gab.

Die festgesetzte Bauweise sowie die Gestaltungsmerkmale sollen den Bedürfnissen für gewerbliche Bauten Rechnung tragen.

Wie bereits unter Anlass und Bedarf beschrieben, benötigt die Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH Entwicklungsmöglichkeiten am Standort. Die Entwicklung soll in unmittelbarer Nachbarschaft und auf gleichem Höhenniveau der bestehenden Betriebsstätte stattfinden, da in den benachbarten Räumlichkeiten des Bestandes die Beschickung der Fertigungsstraßen vorbereitet wird und somit eine dauernde Interaktion zwischen den beiden Bereichen der Firma besteht (vgl. hierzu ausführlich Pkt. 1 Anlass, Bedarf). Eine Veränderung der Oberkante der betrieblichen Erweiterungsflächen im Vergleich zum Bestand ist wirtschaftlich für das Unternehmen nicht mehr darstellbar. Außerdem würden die gesamten betrieblichen Abläufe massiv beeinträchtigt und die innerbetrieblichen Arbeitsbedingungen deutlich verschlechtert werden.

Die Erschließung des Plangebietes wird über die bestehenden Zufahrten am Kellereiweg vorgesehen (Obstanlieferung sowie Leergutanlieferung erfolgen über die Zufahrt im Süden; Getränkeauslieferung erfolgt über die Zufahrt im Norden).

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Plangebiet die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei einzelne Gebäude entsprechend den Bestandsgebäuden auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen und die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO dies zulassen. Mit der gewählten Bauweise kann eine, für die geplanten Nutzungen erforderliche, Bebauung auf einer Ebene sicherge-

stellt werden.

Die geplanten Gewerbebauten, die eine Länge von 50 m überschreiten, sind durch eine gegliederte Fassadengestaltung z.B. durch einen Versatz der Außenwände im Grundriss, einen Versatz in der Traufhöhe, die Materialwahl oder die Farbgestaltung zu gliedern. Auf eine ausreichende Eingrünung wird ein besonderer Wert gelegt.

Um ein relativ einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, wurden für die überbaubaren Grundstücke im Plangebiet einheitliche Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen. Mit dieser Festsetzung wird der gebietsprägende Charakter der Bestandsgebäude und der umliegenden industriellen bzw. gewerblichen Bebauung entlang des Kellereiweges annähernd aufgegriffen.

Die künftige Bebauung wird an die Geländeverhältnisse des Betriebsbestandes angepasst. Das bedeutet, dass das Gelände der überbaubaren Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes auf die Höhe von 440,40 bzw. 440,50 m ü. NN festgesetzt wird. Hierzu muss die Erweiterungsfläche entsprechend abgegraben werden (nähere Angaben hierzu im Umweltbericht).

Um die Betriebserweiterung verträglich in das Landschaftsbild zu integrieren, werden die zur Bauzeit bestehenden Böschungen nach Abschluss der Bauarbeiten zwischen den Gebäudewänden und dem natürlichen Gelände aufgefüllt.

Durch die Maßnahmen innerhalb des südöstlichen Plangebietes entfallen mehrere ältere Streuobstbäume. Diese werden durch Neupflanzungen ersetzt. Weitere Angaben hierzu und zur Bewertung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Kompensationsmöglichkeiten enthalten der Umweltbericht und der Grünordnungsplan.

Die derzeitige Fußwegeverbindung muss nach Süden und Osten an den neuen Böschungsbereich bzw. hinter den neuen Böschungsbereich gelegt werden.

Das Bauvorhaben soll in drei Bauabschnitten erstellt werden. Im Zeitraum von ca. 5 Jahren sollen alle Bauabschnitte realisiert werden. Mit der Realisierung von Bauabschnitt 1 (siehe hierzu Darstellung im Vorhabens- und Erschließungsplan) soll begonnen werden. Im Folgejahr soll Bauabschnitt 2 erstellt werden. Innerhalb dem geplanten 5-Jahreszeitraum soll der dritte Bauabschnitt realisiert werden.

6 Grünordnungskonzept mit Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 14, 15 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung Natur und Landschaft *(Anlage Plan 1)*

Zur Beschreibung der Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima, Biotope/Arten und Landschaftsbild siehe Umweltbericht Kap.3.

6.2 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht die bestmögliche Einbindung der Betriebserweiterung in die Landschaft sowie die Vermeidung, Minimierung und Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach Umweltbericht verursachen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen v.a. auf die Schutzgüter Boden, Lokalklima, Bio-

tope und Landschaftsbild. An entsprechenden Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Wesentlichen umfangreiche Eingrünungen im Norden, Südwesten, Süden und Osten vorgesehen sowie die großflächige Dachbegrünung der neuen Hallen und die abschnittsweise Begrünung der Fassaden.
Die Ausgleichsflächen dienen der Eingrünung des Gewerbegebietes zur Kulturlandschaft und der Anlage von Gehölzstrukturen als Lebensraum für Tierarten. Zudem wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet (Ausgleichsmaßnahme Boden).

Mit der Begrünung der Dächer lassen sich die großen Gewerbehallen besser in das Landschaftsbild einbinden. Weitere positive Funktionen sind die kleinräumige Minderung der negativen Auswirkungen des sommerlichen Lokalklimas (Wasserverdunstung über Blatt- und Bodenoberfläche, geringere Wärmeabstrahlung) und die Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Fluginsekten. Schließlich trägt die Maßnahme auch zur Wasserrückhaltung des Oberflächenwassers bei und reduziert die Abführung des Oberflächenwassers über Zisternen in die Kanalisation.

6.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs unter Berücksichtigung von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt anhand des Bay. Leitfadens zur Eingriffsregelung:

> BAY.STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN - StMLU - (2003): Leitfaden des Bay.Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen - AG "Eingriffsreglung in der Bauleitplanung": Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; 2. erweiterte Auflage

6.3.1 Bewertung von Natur und Landschaft (Anlage *Plan 2)*

Die einzelnen Schutzgüter sind naturschutzfachlich wie folgt zu bewerten:

Schutzgut	Beschreibung nach Leitfaden	Bewertung nach Leitfaden
Boden	anthropogen überprägte Böden unter Obstplantagen anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Grünland, Gehölze)	I oben II unten
Grundwasser	nicht relevant	-
Oberflächenwasser	nicht relevant	-
Lokalklima	Kaltluftentstehungsfläche im Ortsrandbereich, zudem Teil der Kaltluftabflussbahn vom Entenberg	II oben
Biotope/Arten	Intensivgrünland, Obstplantagen, Böschungen ohne Gehölze, Fichtenkultur Grünland mit Hochstamm-Obstbäumen	I oben II oben
Landschaftsbild	Ortsrandbereich mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen am Hangfuß eines landschaftsprägenden Drumlins – Vorbelastung durch bestehenden Gewerbebetrieb	II oben

Relevant für die Bewertung sind die Schutzgüter Boden, Lokalklima, Biotope/Arten und Landschaftsbild. Im Umgriff des Bebauungsplanes sind 10.720 qm der Wertstufe II unten und 2.700 qm der Wertstufe II oben zuzuordnen, was zusammenfassend Wertstufe II ergibt.

6.3.2 Ermittlung der Eingriffsschwere, Eingriffsfläche (Anlage *Plan 3)*

Zur Anrechnung kommen die Flächen innerhalb der Baufenster, die bisher unversiegelt sind, die im Westen, Süden, Osten und Norden angrenzenden baubedingten Böschungen, die nach Bauende zur Geländemodellierung beansprucht werden sowie der Parkplatz im Nordosten. Zusammen ergibt sich hiermit eine Eingriffsfläche von **13.420 qm**.

Mit der vorgesehenen GRZ >0,35 ergibt sich Eingriffstyp A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Dementsprechend beträgt die Spanne des anzusetzenden Kompensationsfaktors auf den vorliegenden Flächen mittlerer Bedeutung 0,8 – 1,0.

6.3.3 Weiterentwicklung der Planung: Minderungsmaßnahmen

Die Planung wurde zur Minderung der Eingriffswirkungen folgendermaßen weiterentwickelt.
Im Vergleich zum Vorentwurf, Scoping-Termin am 11.12.2008, ergaben sich zum Entwurf in der Fassung 20.03.2014 folgende Änderungen:

- Reduktion der Grundfläche um 50 % von insgesamt 13.240 qm auf 6.315 qm.
- Reduktion der Gebäudehöhe Tanklager um 5,5 m von 21,5 m auf 16,0 m zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Reduktion der Hallenlänge des Tanklagers um 31,0 m von 117,0 m Länge auf 86,0 m Länge zur Erhöhung des Abstandes zur nördlich angrenzenden Nutzung und Ausbildung einer Lücke zwischen Tanklager- und Palettenlagerhalle. Damit werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.
- Reduktion der Gebäudehöhe Palettenlager (südliche Halle) um 10,0 m von 22,0 m auf 12,0 m zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Reduktion der Hallenlänge Palettenlager um rund 33,0 m an der westlichen Gebäudekante zur Erhöhung des Abstandes zu den bestehenden Wohnhäusern im Westen und zur Minderung des Eingriffes in den Entenberg.
- Reduktion der Hallenlänge Palettenlager um 36,7 m im Osten.
- Abrücken des Palettenlagers (südliche Halle) um rund 20,0 m vom Entenberg nach Norden, was eine Minderung des Bodenabtrags und eine Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild bewirkt.
- Reduktion der östlichen Hallenbreite um 21,3 m von 58,0 m auf 36,7 m.
- Verbreiterung der südlichen Eingrünungsflächen um 10,0 m von 15,0 auf 25,0 m.
- Ausgestaltung der Dachlandschaft mit großflächiger Dachbegrünung auf rund 5.400 qm.
- Auffüllung des Geländes mittels Erdmodellierungen (bepflanzter Erdwall) im Osten und Süden der Hallen zur Reduktion der optisch wahrnehmbaren Hallenhöhe, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern.
- Abschnittsweise Begrünung der Fassaden zur besseren Integration in die Landschaft.

Insgesamt werden zur Verringerung unvermeidbarer Eingriffsfolgen folgende Maßnahmen realisiert *(Anlage Plan 4):*

- Im Südwesten: Pflanzung Bäume II. Ordnung, Pflanzabstand 8-10 m

- Im Norden am Kellereiweg: 50 m lange Baumreihe, Bäume I. Ordnung, Pflanzabstand 8-10 m
- Im Osten des Tanklagers entlang der Parkplätze: 40 m lange Baumreihe, Bäume I. Ordnung, Pflanzabstand 8-10 m
- Begrünung der neuen Flächen im Vorfeld der Gebäude durch Ansaat mit Landschaftsrasen (soweit keine Gehölzpflanzungen)
- Extensive Dachbegrünung der Hallen (ca. 5.400 qm)
- Abschnittsweise Fassadenbegrünung
- Anlage der Pkw-Stellflächen mit wasserdurchlässigem Pflastermaterial, Schotterrasen oder Rasengitterpflaster

Hierdurch ergeben sich Minderungseffekte bezgl. der Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Lokalklima, Biotope/ Arten und Landschaftsbild. Insbesondere die großflächige Dachbegrünung stellt eine überaus wirksame Minderungsmaßnahme dar. Damit kann der Kompensationsfaktor auf 0,8 gesenkt werden.

6.3 4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Es ergibt sich folgender **rechnerischer Ausgleichsbedarf**:

Verlustfläche Wertstufe	**Verlustfläche qm**	**Ausgleichsfaktor**	**Ausgleichsbedarf qm**
Wertstufe II	13.420	0,8	10.736

6.3.5 Ausgleichsflächen (Anlage *Plan 4)*

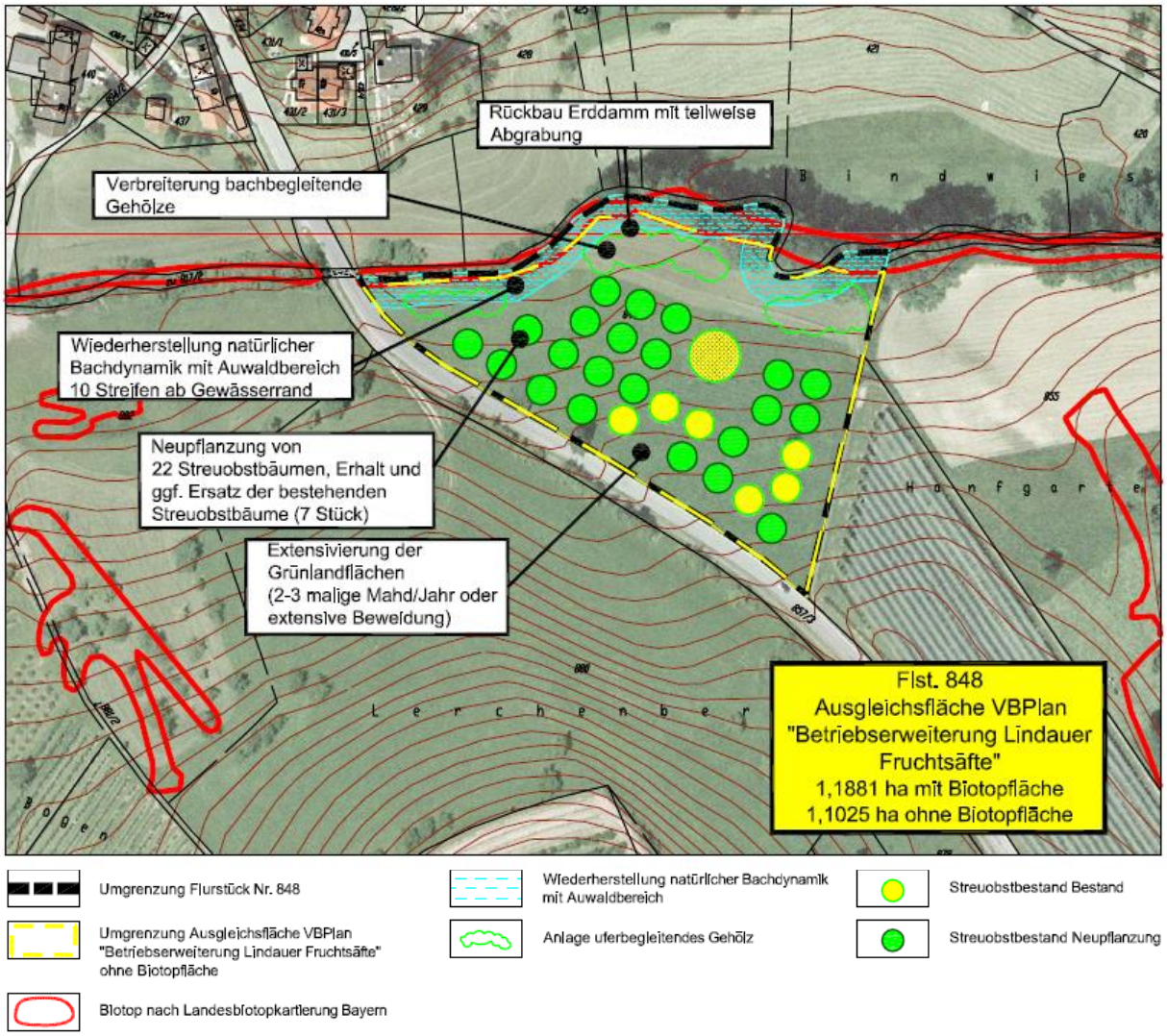
Im unmittelbaren Umgriff des Bebauungsplanes ergeben sich Ausgleichsmöglichkeiten mit der Eingrünung des Gewerbegebietes im Osten und im Südosten auf den 7 bis 18 m breiten Randbereichen. Es sollen auf insgesamt 5.090 qm strukturierte und artenreiche Landschaftshecken mit Laubbäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern gepflanzt werden. Die Ausgleichsflächen dienen der Eingrünung des Gewerbegebietes zur Kulturlandschaft und der Anlage von Gehölzstrukturen als Lebensraum für Tierarten. Zudem wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet (Ausgleichsmaßnahme Boden).

Mit der Umwandlung des Grünlandes in Gehölzpflanzungen werden die Flächen um eine halbe Stufe aufgewertet (entsprechend **2.545 qm** anrechenbare Ausgleichsfläche).

Als zusätzliche Ersatzfläche steht in der Gemarkung Unterreitnau OT Bechtersweiler das Flurstück 848 zur Verfügung (erweiterter Geltungsbereich). Die Gesamtgröße des Flurstückes beträgt 11.881 qm, von denen rund 11.025 qm naturschutzfachlich aufgewertet werden können. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Es besteht auf der Fläche ein Restbestand von sieben alten Streuobstbäumen. Entlang dem Nonnenbach, welcher nördlich angrenzt, befinden sich bachbegleitende Gehölze. Zielsetzung der Maßnahme ist der Erhalt und Erweiterung von Hochstamm-Streuobstbeständen mit extensivem Grünland. Die Verbreiterung bachbegleitender Gehölze, der Rückbau des Erddamms und die Wiederherstellung der natürlichen Bachdynamik mit Auwaldbereich.

Die Fläche soll durch 2-3 malige Mahd pro Jahr (Düngung nur mit Festmist, keine Gülle) oder durch extensive Beweidung (Beweidung mit max. 1 GV/ha) extensiviert werden. Der bestehende lückige Streuobstbestand soll mit der Pflanzung von 22 Obst-Hochstämmen zur Streuobstwiese entwickelt werden. Die bestehenden 7 Streuobstbäume sollen erhalten und

bei Abgang ersetzt werden. Entlang dem Nonnenbachufer soll der bestehende Erddamm rückgebaut werden, die natürliche Bachdynamik soll wiederhergestellt werden. Zudem sollen die bestehenden bachbegleitenden Gehölze verbreitert werden. Damit wird die Fläche naturschutzfachlich von Wertstufe I oben nach II oben um 1 Stufe aufgewertet.



<u>Hinweis:</u> Die Teilfläche des Flurstücke 847 wurde zwischenzeitlich, wie oben beschrieben, als Ausgleichsfläche fertiggestellt und abgenommen.

6.3.6 Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleich-Bilanz

rechnerischer Ausgleichs-bedarf qm	Ausgleichs-maßnahme	Fläche qm	Wertstufe vor nach Durchführung der Maßnahme	Anrech-nungs-faktor	anrechenbare Ausgleichs-fläche qm
	<u>Ausgleich im engeren Bebauungsplanumgriff:</u> Pflanzung Landschaftshecke und Laubbäume	5.090	I oben II unten	0,5	2.545
	<u>Ausgleich im erweiterten Umgriff (externe Ausgleichsfläche):</u> Flst. 848: Entwicklung Hochstamm-Streuobstwiese extensiv, Entwicklung Bachbegleitende Gehölze, Verbesserung Gewässerdynamik	11.025	I oben II oben	1	11.025
10.736					**13.570**

Durch die Entwicklung der Ausgleichsfläche entsteht somit rechnerisch ein Überschuss von 2.834 qm. Der Überschuss wird als private Ausgleichsfläche der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH geführt.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Stadt Lindau sichergestellt werden. Die Einleitung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

Die bestehende Wasserleitung mit einem Durchmesser von DN 250 mm, die den Umgriff im südwestlichen Bereich quert, wird verlegt.

7.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

7.3 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt.

8 Immissionsschutz

Zum geplanten Bauvorhaben der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH bzw. zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Betriebserweiterung wurde durch die Fa. Tecum GmbH, Kempten, die schalltechnische Untersuchung Nr. 09.007.10/F vom 24.02.2014 erarbeitet.

Weiterhin liegen die schalltechnische Untersuchung der Fa. Tecum GmbH Bericht Nr. 05009.1/B, 09007.5/B und 09.007.8b/F vom 30.09.2005, 23.02.2011 und 22.06.2012 vor. Diese befassen sich u.a. mit der bisher gegebenen Geräuschsituation im Umfeld der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH (Bestandssituation). Die durchgeführten Untersuchungen kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Für den Bestand des Betriebes sind im Bereich der südlich angrenzenden Wohnbebauung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegeben (Zustand vor 2012). Dies betrifft den Normalbetrieb (Ladearbeiten) und den (zeitlich beschränkten) Erntebetrieb (Fahrverkehr und Ladearbeiten) jeweils tagsüber sowie den Erntebetrieb auch nachts (Kühltürme, Trestertrocknung). Im Bereich der Kühltürme auf dem Dach der Presserei wurden im Frühjahr 2012 erste Maßnahmen zur Minimierung der Geräuschemissionen durch Ersatz eines Kühlturmes durchgeführt. Zur weiteren

Reduzierung der Geräuscheinwirkungen ist die Errichtung einer Wand vorgesehen, welche die vorhandenen Kühltürme umschließt. Schließlich sollen die Geräusche des Abluftkamins der Trestertrocknung durch technische Maßnahmen erheblich minimiert werden.

- Die bestehenden Überschreitungen der Richtwerte im Tageszeitraum werden nach vollständiger Errichtung der derzeit im Bau befindlichen Hofüberdachung zurückgeführt.

- Der derzeitige Betriebsverkehr auf dem Kellereiweg (südlicher und nördlicher Ast sowie Weiterführung zur St 2375) ist als verträglich mit der Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm einzustufen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts deutlich unterschritten.

- Von den geplanten Lagerhallen selbst werden keine erheblichen Geräuschemissionen ausgehen. Dies kann auch durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile gewährleistet werden, wie sie in der Satzung vorgegeben ist. Die Geräusche der Kühlanlage für das Tanklager können durch eine Beschränkung der Schallemissionen nach dem Stand der Technik ausreichend sowie durch eine geeignete Standortwahl begrenzt werden. Auch dazu wurden im Bebauungsplan Festlegungen getroffen.

- Mit der Errichtung des geplanten Tanklagers für Direktsaft kommt es zur Zunahme des Lkw-Aufkommens. Der Fahrverkehr liegt nach Endausbau bei durchschnittlich 3-4 Tankfahrzeugen/Tag und maximal 18 Tankzügen/Tag an Spitzentagen. Zudem entsteht für den Getränketransport durch die Errichtung des Palettenlagerhalle ein Anstieg von max. 8 auf max. 15 LKW´s /Tag. Die Auslieferung von Saft-Konzentrat in Tankzügen wird demgegenüber abnehmen. Das derzeitige und künftige Lkw-Aufkommen des Betriebes (An- und Abfahrten) stellt sich an Normal- und Spitzentagen (Erntebetrieb) wie folgt dar:

Variante	**Betriebszustand**	**tags**	**nachts**
Bestand	Normalbetrieb	34 Lkw-Bew.	4 Lkw-Bew.
	Erntebetrieb	154 Lkw-Bew.	4 Lkw-Bew.
Planung	Normalbetrieb	86 Lkw-Bew.	4 Lkw-Bew.
	Erntebetrieb	206 Lkw-Bew.	4 Lkw-Bew.
Zunahme	Normalbetrieb	+ 52 Lkw-Bew. (+ 153 %)	keine
	Erntebetrieb	+ 52 Lkw-Bew. (+ 34 %)	keine

Die Pkw-Bewegungen des Betriebes sind tags und nachts gegenüber denen der Lkw schalltechnisch irrelevant. Weitere Aufschlüsselungen des Kfz-Verkehrs des Betriebes (Lkw, Pkw, tags, nachts, Kellereiweg Nord und Süd, Tageswerte und Jahreswerte, Zunahmen) finden sich in Abschnitt 12.2 und in Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung vom 24.02.2014.

- Durch die neue Überdachung des südlichen Ladehofes sowie die geplante Palettenlagerhalle wird die südliche bis westliche Nachbarschaft weitgehend von den Geräuschen des Ladehofes abgeschirmt. Durch zusätzliche Errichtung einer Schallschutzwand südlich bis südwestlich der Fahrzeugwaage (Zufahrt Süd) lassen sich künftig die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der südlichen Wohnbebauung sowohl beim Normal- als auch beim Erntebetrieb

im Tagzeitraum vermeiden. Im Erntebetrieb-Nachtzeitraum wird nur am Immissionsort Grundstück Fl.Nr. 2343/4 der Richtwert für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Überschreitung ist mit 2 dB(A) gering. Aufgrund der Festsetzungen des Baugenehmigungsbescheides (BVZ Nr. 36/00) bzw. der Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmerfenster auf die zum Betrieb abgewandte südliche Gebäudeseite und der vorliegenden Gemengelage ist diese Restüberschreitung jedoch zu tolerieren.

- Der künftig erhöhte Betriebsverkehr auf dem Kellereiweg (südlicher Ast und Strecke bis zur St 2375) ist als verträglich mit der Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm einzustufen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts noch überwiegend deutlich unterschritten. In die Nähe des Grenzwertes rückt die Belastung nur im Fall des Erntebetriebes auf dem Abschnitt des Kellereiweges zur St 2375 im Tageszeitraum. Dies gilt jedoch nur bei Betrachtung von Tagen mit Spitzenbelastung. Nach den Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung sind bei der rechtlichen Würdigung jedoch Jahresmittelwerte (DTV-Werte) heranzuziehen.

  Im Nachtzeitraum ergibt sich mit der geplanten Erweiterung kein Mehrverkehr an Lkw. Allenfalls ist mit einer geringfügigen Zunahme des Pkw-Aufkommens zu rechnen (neue Stellplätze im Nordosten), die jedoch völlig unproblematisch ist.

- Bis zum erstmaligen Erreichen des Tag-Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV an den tangierten Wohnhäusern am Kellereiweg (tags 63,1 dB(A), aufgerundet 64 dB(A)) könnte der Lkw-Verkehr auf dem südlichen Ast des Kellereiweges tagsüber an Normaltagen (außerhalb der Erntezeit) um bis zu ca. 186 Fahrzeugbewegungen und an Spitzentagen (Erntebetrieb) um bis zu ca. 66 Fahrzeugbewegungen auf dann insgesamt ca. 272 Lkw-Bewegungen/d zunehmen. Mit einer erstmaligen Überschreitung des Tag-Immissionsgrenzwertes (64,1 dB(A), aufgerundet 65 dB(A)) ist bei 350 Lkw-Bewegungen zur Zufahrt Süd auf zu rechnen. Für den örtlichen Ast des Kellereiweges wurden dabei jeweils 15 Lkw-Bewegungen in die Berechnungen eingestellt. Dies entspricht mehr als einer Verdoppelung des heutigen Spitzenverkehrs im Erntebetrieb und ist ohne eine wesentliche Steigerung der Verarbeitungskapazität der Anlage kaum realistisch.

  Im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) sind auf dem nördlichen Ast des Kellereiweges max. bis zu 12 Lkw-Bewegungen der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH möglich.

- Auch im Bereich der weiterführenden Schönauer Straße (St 2375) sind im Zusammenhang mit dem derzeitigen und künftig erweiterten Betrieb der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH keine problematischen Geräuschimmissionen zu befürchten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Betriebes ist auf dieser Straße bei einer aktuellen Belastung von ca. 4.400 Kfz/Tag derzeit und auch künftig nur untergeordnet (Anteil derzeit ca. 2 %, künftig ca. 3 % bei je 50 %-Aufteilung in Richtung Süd und Nord).

HINWEISE:

Maßnahmen zum Schallschutz bzw. lärmminimierende Baumaßnahmen

Zur Minimierung der Geräuschbelastung im Umfeld des Betriebes sind verschiedenen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen bzw. werden im Vorgriff derzeit bereits realisiert. Die unter B und C aufgeführten Maßnahmen werden bzgl. des Verladehofbetriebs als Schallschirme fungieren.

A. Derzeit wird eine Überdachung mit Umfassungswand des Ladehofes südlich der Abfüllerei errichtet. Die Überdachung ist in den Plänen der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 09.007.10/F vom 24.02.2014 der Fa. Tecum GmbH, Kempten olivgrün dargestellt und weist eine Höhe von 10,5 m über dem vorhandenem Betriebshof auf. Die in Richtung Westen und Süden gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen werden dadurch eine erhebliche Minderung von Geräuschen bodennaher Quellen erfahren.

B. Durch Errichtung der neuen Palettenlagerhalle mit einer Höhe von 12,0 m werden die Geräusche des Betriebshofes hinsichtlich der schutzbedürftigen Nutzungen im Süden wirksam abgeschirmt.

C. Im Bereich der südlichen Zufahrt zum Betriebsgelände (Richtung Waage) soll unabhängig von den hier beschriebenen Planungen noch in 2012 eine Stützwand zur Sicherung der Böschung gegenüber dem höher gelegenen südlichen Grundstück Fl.Nr. 1020 (IO 2) erstellt werden. Die massive Stützwand soll eine max. Höhe von knapp weniger als 2 m über der zu sanierenden Zufahrtsstraße aufweisen und hinterfüllt werden. Auf bzw. knapp südlich der Böschungs-Stützwand soll eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m aufgesetzt werden. Die Wände werden an ihren Nordseiten in Teilbereichen absorbierend verkleidet (zu verkleidende Flächen sind bei der Ausführungsplanung nach den schalltechnischen Erfordernissen zu bestimmen). Auf Wunsch der Anlieger wird geprüft, in welchen Abschnitten die Wand transparent ausgeführt werden kann. Eine entsprechende Ausführung soll dann realisiert werden. Der örtliche Verlauf der Böschungs-Stütz- und -Schallschutzwand kann den Anlagen 2 und 10 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 09.007.10/F vom 24.02.2014 der Fa. Tecum GmbH, Kempten entnommen werden. Die Wände sind dort als blau gefettete Linien dargestellt und mit Höhenangaben (m ü.NN) versehen.

D. Im Bereich des nördlichen Betriebstores wird ein aus zwei Teilen bestehender Schallschirm mit einer Höhe von 4 m errichtet. Die beiden Wände sind in Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 09.007.10/F vom 24.02.2014 der Fa. Tecum GmbH, Kempten olivgrün dargestellt.

E. Der große Escher-Whyss-Kühlturm auf dem Dach des Pressereigebäudes wurde Ende Mai 2012 durch zwei neue Anlagen ersetzt. Zur Minderung der Geräusche der Lufteintrittsöffnungen (im Wesentlichen Wasserrauschen durch herabfallendes Wasser) sowie auch zur Minderung der Geräusche von Dachlüftern (diese liefern Beiträge zum betrieblichen Grundgeräusch) beabsichtigt die Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH eine 5,0 m hohe Einhausung der Kühlturmanlagen in Form von absorbierenden Schallschutzwänden zu errichten. Der örtliche voraussichtliche Verlauf der Wandelemente der Einhausung ist in Anlage 10 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 09.007.10/F vom 24.02.2014 der Fa. Tecum GmbH, Kempten mit einer blau gefetteten Linie dargestellt.

F. Erste Rechengänge zeigten, dass der Abgaskamin der Trestertrocknung im Erntebetrieb einen relativ hohen Beitrag zur nächtlichen Geräuschbelastung an IO 1 liefert. Durch Einbau eines Schalldämpfers mit einem Einfügungsdämpfungsmaß von 12 dB(A) kann der Geräuschbeitrag des Kamins erheblich reduziert werden, so dass von einer Irrelevanz der Quelle ausgegangen werden kann. Der Schallleistungspegel beträgt dann L_{WAeq} = 75 dB(A) (impulshaltige Geräusche liegen hier nicht vor, K_I = 0 dB)).

G. Neuregelung der Obstzuführung von den Tiefsilos in den Mühlenraum im Keller und Demontage der Obstelevatoren.

Die hier aufgeführten Maßnahmen zum Schallschutz bzw. lärmminimierende Baumaßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

9 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beigefügt.

10 Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgüter sind Objekte und Gegenstände zu verstehen, die als architektonisch bzw. historisch wertvolle Gebäude, als gärtnerische Anlagen oder als archäologische Funde, Objekte gesellschaftlicher Bedeutung sind. Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für besondere Gruppen oder gesamtgesellschaftlich von materieller Bedeutung sind.

Im direkten Umgriff des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler oder sonstige schützenswerte Sachgüter.

11 Planung – Flächenbilanz

Fläche	Größe in m²	Flächenanteil am Geltungsbereich in %
		Fehlende % auf 100; Rundungsverluste
Geltungsbereich	19.470	100 %
Gewerbegebietsflächen	6.990	36 %
Grünflächen (teilweise Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	8.455	44 %
Fläche für die Landwirtschaft	3.595	18%
Wege und Stellplätze	430	2 %

STADT LINDAU, DEN ……

……..
Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister

(Siegel)

ANLAGEN

Plan 1: Grünordnungsplan Bestand

Plan 2: Grünordnungsplan Bewertung

Plan 3: Grünordnungsplan Eingriffsbeurteilung

Plan 4: Grünordnungsplan Maßnahmenkonzept